

**Nekustamā īpašuma „Blāzmas”,
Zaubes pagastā, Cēsu novadā, novērtējums**



Cēsu novada Amatas apvienības pārvaldei

2024.gada 15.augustā

Par nekustamā īpašuma „Blāzmas”, Zaubes pagastā, Cēsu novadā, tirgus vērtību

Pēc Jūsu pasūtījumu, mēs esam veikuši zemes nekustamā īpašuma „Blāzmas”, kadastra Nr.4296 010 0019, kas atrodas Zaubes pagastā, Cēsu novadā, un reģistrēts Vidzemes rajona tiesas zemesgrāmatas nodaļas Zaubes pagasta zemesgrāmatu nodaļā Nr.1000 0082 6336, tirgus vērtības noteikšanu.

Vērtēšana veikta saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS-401, kas balstīti uz Starptautiskajiem un Eiropas vērtēšanas Standartiem, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, kā arī balstās uz vislabākās izmantošanas veida koncepciju saistībā ar vispārējo situāciju nekustamā īpašuma tirgū Cēsu novadā un Latvijā kopumā.

Vērtējums sagatavots Cēsu novada domes vajadzībām.

Darām zināmu, ka 2024.gada 15.augustā zemes nekustamā īpašuma „Blāzmas”, Zaubes pagastā, Cēsu novadā, visvairāk iespējamā :

- tirgus vērtība ir **EUR 24 000 (Divdesmit četri tūkstoši euro)**

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo objektu un objektam nav apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti vērtēšanas kopsavilkuma slēdzienā, un ja uzskata, ka īpašums ir brīvs no hipotēku saistībām uz tā pārdošanas brīdi.

Ar cieņu

Sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja
(sertifikāts Nr.17)

I.Kampe

Rīgas iela 4, Cēsis, LV 4101;
29443049; invest.ieva@gmail.com

SATURS

1. Vispārēja informācija	3.lpp.
2. Īpašuma raksturojums	4.lpp.
3. Novietojums	5.lpp.
4. Īpašuma vērtējums	6.lpp.
5. Situācija tirgū	7.lpp.
6. Vērtības aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju	9.lpp.
7. Kopsavilkums	11.lpp.
8. Pielikums.	

1.VISPĀRĒJA INFORMĀCIJA

Novērtējamais īpašums:	Blāzmas, Zaubes pagasts, Cēsu novads
Kadastra Nr.:	4296 010 0019
Īpašnieks:	Cēsu novada pašvaldība NMK
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Cēsu novada pašvaldībai Zaubes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 1000 0082 6336 . Pamats: 2024.gada 14.marta Cēsu novada pašvaldības uzziņa Nr.6.2.-23/2024/1034.
Kopējā platība:	Zemes gabals ar kopējo platību 5,54 ha.
Zemes sadalījums:	Lauksaimniecības zeme
Esošais izmantošanas veids:	Pļava
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Lauksaimniecības zeme.
Vērtējuma pasūtītājs:	Cēsu novada Amatas apvienības pārvalde
Vērtējuma mērķis:	Tirgus vērtības noteikšana
Apgrūtinājumi:	Nav ierakstu
Izmantotā pieeja;	Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.
Vērtības indikatori:	
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2024.gada 12. augustā
Piezīmes:	

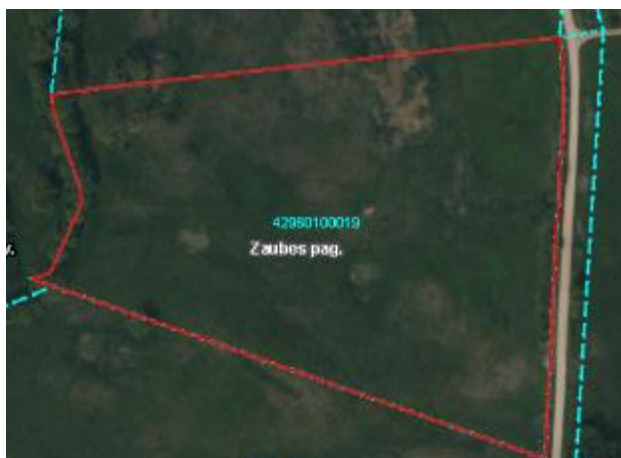
2. Īpašuma raksturojums

2.1. Atrašanās vieta

Vērtējamais īpašums atrodas Zaubes pagastā, ~ 1 km no a/c Zaube-Taurupe un ~ 2 km no pagasta centra Zaubes, piebraucamie zemes ceļi. Apkārtņē lauku viensētas.



Nekustamais īpašums sastāv no zemes gabala ar kopējo platību 5,54 ha, t.sk. lauksaimniecības zeme 5,34 ha, krūmāji 0,02 ha, zem ūdeņiem 0,04 ha. LIZ 35 balles. Neregulāras formas zemes gabals ar nelielu reljefu.



3. Īpašuma vērtējums

3.1. Īpašuma izmantošanas iespējas

Saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartu LVS 401 formulējumu īpašuma labākais izmantošanas veids ir īpašuma izmantošana, kas reāli iespējama, saprātīgi pamatota, juridiski likumīga un finansiāli realizējama, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā.

Analizējot nekustamā īpašuma tirgus situāciju un vērtējamā objekta raksturu, vērtētāji secina, ka tā kā īpašumu veido zeme, kurai saskaņā ar Cēsu novada pašvaldības teritorijas plānu 2016.2026.gadam lietošanas mērķis ir lauksaimniecības teritorija, ņemot vērā platību, saista ar lauksaimniecības zemes funkcijas attīstīšanu.

3.2. Vērtējuma pamatojums

Īpašuma vērtības noteikšana tiek veikta saskaņā ar Starptautiskajos un Eiropas vērtēšanas Standartos formulēto īpašuma tirgus vērtības definīciju: “*Tirgus vērtība ir aprēķināts lielums – vērtēšanas datumā noteikta naudas summa, par kādu īpašumam jāpāriet no viena īpašnieka pie otra komerciāla darījuma rezultātā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pie atbilstoša mārketinga; pie kam tiek pieņemts, ka katra no pusēm rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiedšanas*”.

Pamatojoties uz nekustamā īpašuma tirgus stāvokli Latvijā, gan arī vērtējamā objekta dažādo lietošanas veidu, vērtētāji uzskata, ka visobjektīvāk apskatāmā objekta tirgus vērtību var noteikt ar sekojošām aprēķinu pieejām:

- Izmaksu pieeja;
- Ienākumu pieeja;
- Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Ienākumu pieejā – iespējamo, no īpašuma izmantošanas gūstamo ieņēmumu aprēķins un analīze, prognozētos nākotnes ieņēmumus izsakot īpašuma šodienas vērtībā, izmantojot tiešo kapitalizāciju. Īpašuma tirgus vērtības aprēķina pamatā pieņemums, ka īpašuma izmantošanas veids, kas nodrošina to ieņēmumu apjomu, ko īpašuma īpašniekam var dot pats īpašums, ir tā iznomāšana. Īpašuma tirgus vērtība noteikta, pamatojoties uz īpašuma iznomāšanas iespēju, no nomas gūstamo ieņēmumu un īpašuma uzturēšanai nepieciešamo izdevumu analīzi. Bruto ieņēmumi tiek aprēķināti, analizējot vērtēšanas brīža vidējās nomas maksas līdzīga rakstura un kvalitātes īpašumos Latvijā. Tīrie ieņēmumi tiek aprēķināti, no bruto ieņēmumiem atskaitot īpašuma apsaimniekošanai nepieciešamos izdevumus, ko maksā īpašnieks. Nomas maksas pieņemtas pie nosacījuma, ka komunālos maksājumus maksā nomnieks. Tīro ieņēmumu apjomu un īpašuma vērtību saista formula

$$PV = \frac{NOI}{Ro}, \text{ kur}$$

PV – vērtējamā īpašuma tirgus vērtība vērtēšanas brīdī

NOI – tīro ieņēmumu apjoms gadā

Ro – kapitalizācijas likme

Izmaksu pieejā nosaka vērtējamās apbūves būvvērtības un zemes vērtības summu vērtējamā brīža cenās pēc lietošanas lietderības līdzvērtīgai apbūvei atbilstoši vērtēšanas brīža celtniecības prasībām un lietojamiem materiāliem, ņemot vērā laika gaitā radušos apbūves tehnisko un funkcionālo zudumu. Patreizējā ekonomiskā situācijā Latvijā vērojams palielināts īpašumu piedāvājums, kā rezultātā tirgus cena ir zemāka par būvizmaksām.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejā – ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. (LVS-401:2013)

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz salīdzināmām cenām tirgū, kuras tiek maksātas par līdzīgiem īpašumiem tirgū, cenas, kuras pieprasa īpašnieki, un piedāvājumi, kurus izsaka iespējamie īpašuma pircēji vai nomnieki tirgū.

Tirgus dati, ja tie tiek rūpīgi izvērtēti un analizēti, ir labs īpašuma vērtības rādītājs, jo tie atspoguļo pārdevēju, lietotāju un investoru darbības. Tirgus datu pieeja balstās uz aizvietošanas principu, tas nozīmē, ka apdomīga persona par īpašuma iegādi vai nomu nemaksās vairāk kā par līdzīga īpašuma iegādi vai nomu.

Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesē ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par notikušo darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras darījuma faktisko apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi. (LVS-401:2013)

3.3. Situācija nekustamā īpašuma tirgū

Latvijas iedzīvotāju zemo konkurētspēju lauksaimniecības zemes tirgū izraisa tas, ka platību maksājumi Latvijā zemniekiem ir viszemākajā līmenī ES.

Zemes kvalitāte, klimatiskie apstākļi un infrastruktūras līmenis ir pamata faktori, kas ietekmē zemes izmantošanas veidu, intensitāti, tās piemērotību saimnieciskās darbības veikšanai. Latvijā vidējais svērtais zemes kvalitātes novērtējums ir 38 balles, kas tiek uzskatīts par minimālo auglības līmeni attiecībā uz lauksaimniecībā izmantojamo zemi, lai varētu nodrošināt komerciāli dzīvotspējīgu lauksaimniecību. Kopumā 57% Latvijas teritorijas augsnes auglības līmenis ir zemāks par 38 ballēm. Zemes vērtība tiek koriģēta atkarībā no ballēm, apauguma un konfigurācijas

Pēdējā laikā vērojams lauksaimniecībā izmantojamo zemju nekustamo īpašumu tirgus pieaugums. LIZ vērtības pēdējo gadu laikā ir pieaugušas ~ 10% līdz pat 20% apmērā, protams, dažādos valsts reģionos šis pieaugums ir dažāds, kas skaidrojams ar to, cik aktīvi ir vietējie lauksaimniecības produkcijas ražotāji, cik elastīgas ir bankas, izsniedzot kredītus zemes iegādei un cik apbēti ir paši tirgus dalībnieki – lauksaimnieki, izmantojot valsts zemes iegādes atbalsta programmas.

Analizējot piedāvājuma un pieprasījuma attiecību īpatsvaru, jāsecina, ka lauksaimniecībā izmantojamo zemju tirgus segmentā pieprasījums būtiski pārsniedz piedāvājumu. Vidzemes reģionā iekoptu, meliorētu un bez piekļūšanas apgrūtinājumiem lauksaimniecībā izmantojamo zemju vidējā cena ir 3500- 6000 EUR/ha. Nekoptām lauksaimniecības zemēm cena ir ievērojami zemāka, jo to atjaunošanai nepieciešami pat 1000 EUR/ha. Pieprasītākie ir zemes gabali, kuru platība ir 10 ha un vairāk.

Analizēts ar pašreizējais vērtējamajam nekustamajam īpašumam konkurētspējīgu īpašumu piedāvājums reģionā, kurā atrodas vērtējamais īpašums. Zaubes pagastā lauksaimniecības zemes īpašumi piedāvājumā nav. Pašreizējā brīdī sludinājumu portālā www.ss.lv tiek piedāvāti sekojoši vērtējamajam nekustamajam īpašumam konkurētspējīgi īpašumi:

- Lejas Ciedras Dzērbenes pagastā, ko veido zeme 7,71 ha platībā, t.sk. 7,2 ha lauksaimniecības zeme (pļava), 0,48 ha zem ūdeņiem, ~ 1 km no a/c Krustakrogs- Sērmūkši. LIZ 35 balles. Piebraucamie ceļi apmierinošā stāvokli. Prasītā cena 2024.gada augustā EUR 30 000 (3891 EUR/ha).



3.4. Īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Vērtību paaugstinošie:

- laba piekļūšana
- kopta zeme.

3.5. Īpašuma tirgus vērtības aprēķins

Izmantotajā metodē vērtētāji salīdzina vērtējamo īpašumu ar funkcionāli līdzīgiem īpašumiem, kas pārdoti nesenā pagātnē vai arī patreiz tiek piedāvāti nekustamā īpašuma tirgū. Izvēlētos īpašumus salīdzina ar vērtējamo īpašumu un koriģē to pārdošanas vai piedāvājuma cenas atkarībā no tirgus cenas ietekmējošiem faktoriem, par aprēķina pamatvienību tiek pieņemts 1 ha.

Salīdzināšanai tika izvēlēti sekojoši īpašumi:

- Pļavas 1, Zaubes pagastā, zemes gabals ar kopējo platību 14,48 ha, t.sk. 14,2 ha lauksaimniecības zeme, LIZ 35 balles, 0,14 ha krūmāji, atrašanās vieta līdzvērtīga, pie Ķeipenes pagasta robežas. Pārdošanas cena 2023.gada aprīlī EUR 63000.



Nekustamā īpašuma „Blāzmas”, Zaubes pagastā, Cēsu novadā, novērtējums

- Zemzari, Zaubes pagastā, zemes gabala platība 8,4 ha, t.sk. 8,4 ha lauksaimniecības zeme LIZ 40 balles. Atrašanās vieta līdzvērtīga, pie Bērza. Pārdošanas cena 2023.gada aprīlī EUR 27000.



- Lejas Rundāni, Zaubes pagastā, zemes gabala platība 13,4 ha, t.sk. 12,2 ha lauksaimniecības zeme, LIZ 38 balles, 0,93 ha krūmāji, 0,59 ha mežs, pie Niedrām. Pārdošanas cena 2024.gada jūnijā EUR 80000.



- Pļavu Dzīpurkalns, Zaubes pagastā, zemes gabala platība 8,37 ha, t.sk. 7,43 ha lauksaimniecības zeme, LIZ 31 balle, pie Skujenes pagasta robežas. Pārdošanas cena 2024.gada janvārī EUR 38000.



3.6.Salīdzinājuma tabula

	Salīdzināmie objekti			
	Plavas 1	Zemzari	L.Rundāni	P.Dzīpurkalns
Pārdošanas cena, EUR	63 000	27 000	80 000	38 000
Zemes gabala platība, ha	14,48	8,40	13,40	8,37
Cena par ha	4351	3214	5970	4540
Vērtības koriģēšana				
Pārdošanas laiks	2023.apr.	2023.apr.	2024.jun.	2024.jan.
Korekcijas koeficienti				
- atrašanās vieta	0%	0%	-5%	-5%
-apkārtējā apbūve, ainaviskums	0%	0%	0%	0%
-infrastruktūra	0%	0%	0%	0%
- zemes gabala platība	-5%	0%	-5%	0%
-LIZ novērtējums	0%	-5%	0%	3%
-piekļūšanas iespējas, ierobežojumi	0%	5%	0%	0%
-darījuma noslēgšanas laiks	5%	5%	0%	0%
-teritorijas labiekārtojums	0%	0%	0%	0%
-zemes gabala konfigurācija	-5%	0%	0%	0%
-zemes gabala reljefs	0%	0%	0%	0%
-apgrūtinājumi/apbūve	0%	0%	0%	0%
-citi faktori	0%	0%	0%	0%
Pārreķina koeficients	-5%	5%	-10%	-2%
Reducētā vērtība EUR/ha	4133	3375	5373	4449
Vidējā reducētā vērtība EUR/ha	4333			
Vērtējamā objekta platība ha	5,54			
Aprēķinātā vērtība. EUR	24 003			

Nekustamā īpašuma tirgus vērtība ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju(noapaļojot) ir: EUR 24 000.

Kopsavilkums

Analizējot iegūtos aprēķinu rezultātus un iepriekš minētos faktus un apsvērumus, vērtētāji secina, ka zemes nekustamā īpašuma „Blāzmas”, Zaubes pagastā, Cēsu novadā, visticamākā tirgus vērtība 2024.gada 15. augustā *EUR 24000*.

Minētās tirgus vērtības ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz visu vērtējamo īpašumu, tiek veikta visa īpašuma reģistrācija zemesgrāmatā, īpašuma sastāvs un tā tehniskais stāvoklis atbilst šajā vērtējumā konstatētajam un pieņemot, ka īpašumam nav citu apgrūtinājumu, kā vien tie, kas minēti šajā vērtējumā. Mēs neuzņemamies atbildību arī par tādām iespējamām īpašuma cenu svārstībām, kādas varētu rasties specifisku ekonomisko vai sociālo pārādību iedarbības rezultātā pēc vērtēšanas datuma.

Apliecinam, ka, pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārlicību:

- *mūsu saņemto informāciju esam atspoguļojuši patiesi;*
- *secinājumi pamatoti ar mūsu personīgo pieredzi;*
- *mums nav ne pašreizēja, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamajā īpašumā.*

Ar cieņu

Sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja
(sertifikāts Nr.17)

I.Kampe

Pielikumi

Informāciju pieprasīja Gints Bauers 03.04.2024 15:36:23

VIDZEMES RAJONA TIESA

Zaubes pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000826336

Kadastra numurs: 4296 010 0019

Nosaukums: Blāzmas

Adrese: Zaubes pag., Cēsu nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 42960100019). Žurn. Nr. 300006625296, lēmums 03.04.2024, tiesnese Sanita Vilciņa		5.54 ha
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūti un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
	Nav ierakstu		
II. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: Cēsu novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000031048.	1	
1.2.	Pamats: Cēsu novada pašvaldības 2024.gada 14.marta uzziņa Nr.6.2-23/2024/1034. Žurn. Nr. 300006625296, lēmums 03.04.2024, tiesnese Sanita Vilciņa		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
	Nav ierakstu		
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu	Daļa	Platība, lielums
	Nav ierakstu		
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi I.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
	Nav ierakstu		
IV. daļa 1.,2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Ķīlas tiesība un tās pamats	Daļa	Summa
	Nav ierakstu		
IV. daļa 3. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi ķīlas tiesībās, pārgrozījumu dzēsumi	Daļa	Summa
	Nav ierakstu		
IV. daļa 4.,5. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Ķīlu dzēsumi pilnībā vai daļēji	Daļa	Summa
	Nav ierakstu		

Nekustamā īpašuma „Blāzmas”, Zaubes pagastā, Cēsu novadā, novērtējums

Zemes vienības platība ha	ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA													
	Lauksaimniecībā izmant. zeme	TAJĀ SKAITĀ				Meži	Krūmāji	Purvi	Ēdaps objektu zeme	tajā skaitā		Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Arauzeme	Augļu dārzi	Plavas	Gaiļības					zem ūdeņiem	zem zivju dīķiem			
5.54	5.34	-	-	-	5.34	-	0.02	-	0.04	0.04	-	-	-	0.14

$x=316000$
 $y=576000$

Apzīmējumi
 p.z. - pārējās zemes

Situācijas plāns	42960100019	Plāna mērogs 1: 5000	2. lapa no 2
Mērnieks Māris Grāvītis sertifikāta Nr.AB0081	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. 17

Jeva Kampe
vārds, uzvārds
640265-11289
personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana
sertificējama darbība

Darbība sertificēta no
1996. gada 5. jūnija
datums

Sertifikāts piešķirts
2023. gada 17. maijā
datums

Sertifikāts derīgs līdz
2028. gada 16. maijam
datums



Dainis Funsts
LĪVA vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014. gada 23. septembra noteikumiem Nr.559